



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: BRENO COLA ALTOÉ
PROCESSO Nº: [0008796-96.2018.8.26.0309](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Jundiaí do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: MARIA TERESA DE MENEZES (CPF/MF 178.804.638-28) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: KAREN DAIANA NAVES PINHEIRO (CPF/MF 264.592.188-46) e seu cônjuge, SANDRO DONIZETI PINHEIRO (CPF/MF 155.855.268-55);

INTERESSADOS: DAE S/A ÁGUA E ESGOTO (CNPJ/MF 03.582.243/0001-73). PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. PROCESSO Nº 0012169-84.2018.5.15.0021 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo. **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2253401-85.2026.8.26.0000** pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2361637-68.2025.8.26.0000** pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3287354/SP (2026/0229572-0)** pendente de julgamento.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) LOTE DE TERRENO sob o número "06" da Quadra "E" do Loteamento denominado "Vila Galvão" Fase "I", situado na Chácara Marcos Leite, Bairro da Água Fria, nesta Cidade e Comarca, com a área de 152,40mts², medindo 6,00ms de frente para a rua Cinco; 25,44ms do lado direito, fazendo divisa com o lote 7; 25,37ms do lado esquerdo, fazendo divisa com o lote 5; 6,00ms de fundos fazendo divisa com o lote 10. Conforme AV.11, a Rua Cinco do imóvel desta matrícula, passou a denominar-se Rua Edison Silveira Swain. **CADASTRO MUNICIPAL:** 16.013.0057. **MATRÍCULA Nº 37.607 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de construção assobradada de padrão residencial horizontal médio, contendo os seguintes cômodos e divisões: **Pavimento Térreo:** Portão frontal dando acesso a 01(uma) sala dois ambientes com sacada, revestida de piso frio porcelanato e forro em gesso; 01(um) lavabo revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; Escada dando acesso ao **Pavimento Superior** contendo 03 (três) dormitórios sendo um suíte com sacada e banheira de hidromassagem revestidos de piso laminado e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje. Escada dando ao **Pavimento Inferior** contendo garagem coberta para veículo. A garagem tem acesso pela Rua Nilo Macedo. Existe ainda na parte frontal da residência (01) piscina em vinil ladeada de pedra mineira em toda sua volta e espaço com churrasqueira. O imóvel possui área construída de 153,00m².

LOCALIZAÇÃO: R. Edison Silveira Swain, 142 - Jardim Florestal, Jundiaí - SP, 13215-660.

DEPOSITÁRIO: KAREN DAIANA NAVES PINHEIRO (CPF/MF 264.592.188-46).

ONUS: Consta nas fls. 221 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo

epígrafe. Consta na **AV.15 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.17 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0012169-84.2018.5.15.0021 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.490,90 (mil, quatrocentos e noventa reais e noventa centavos) em 30 de outubro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Consta Agravo de Instrumento nº 2253401-85.2026.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento nº 2361637-68.2025.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Consta Agravo em Recurso Especial nº 3287354/SP (2026/0229572-0) pendente de julgamento. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 157.711,65 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e onze reais e sessenta e cinco centavos) em 01 de agosto de 2026 (fls. 532-535).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 779.950,85 (setecentos e setenta e nove mil, novecentos e cinquenta reais e oitenta e cinco centavos)** em outubro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 11/12/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 14/12/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 04/01/2027 a partir das 16:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
- I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
 - II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 30 de outubro de 2026.

BRENO COLA ALTOÉ

Juiz de Direito